BANKA E SHQIPËRISË

REZULTATET E VROJTIMIT "TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME" DHE INDEKSI I ÇMIMIT TË BANESAVE

Gjashtëmujori i parë 2021

Shtator 2021

Përmbledhje

Pyetësori për tregun e pasurive të paluajtshme u hodh në terren në muajin maj të vitit 2021. Kampioni përmbante 230 shoqëri ndërtimi dhe agjentësh të tregtimit të pasurive të paluajtshme, që përfaqësojnë rreth 75%-80% të popullatës së përgjithshme sipas një përzgjedhjeje të bërë në bazë të numrit të të punësuarve dhe vlerës së xhiros vjetore, nga INSTAT. Pyetësori është plotësuar nga 187 subjekte ose nga 81% e kampionit.

Kahu i ndryshimit të treguesit (gjashtëmujori i parë 2021)

Tregues nga vrojtimi	Treguesi i përgjithshëm i situatës	Pritjet për të ardhmen	Treguesi i çmimeve (Indeksi Fischer) *		Koha e shitjes			Shtesa e inventarëve	Numri i pronave të pashitura **
	Gjithë territori		Vendi	Tirana	Tiranë	Bregdet	Zona të tjera	Gjithë territori	
Ndaj periudhës së kaluar	=	↑	↑	↑	=	↓	↑	↓	↓
Ndaj mesatares historike	↑	↑	↑	↑	↓	↓	↑	↑	↓

*Në rastin e treguesit të çmimeve, në vend të vlerës së mesatares historike është marrë vlera e periudhës bazë.

**Kahu i shigjetës tregon kahun e ndryshimit të numrit të pronave të pashitura në librat e subjekteve.

- *Treguesi i situatës së përgjithshme ka vlerë neutrale, duke thyer kështu kahun e balancës neto negative të regjistruar gjatë periudhave të kaluara.*

- *Raporti i numrit të agjentëve që kanë realizuar shitje ndaj numrit të përgjithshëm të subjekteve që janë përgjigjur, u rrit në 50% nga 39% një gjashtëmujor më parë.*

- *Numri total i pronave të shitura ishte 709 nga 632 një gjashtëmujor më parë dhe numri mesatar i pronave të shitura për subjekt mbeti 4 edhe për këtë periudhë.*

- *Rreth 50% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej agjentëve janë blerë me hua bankare. Në vrojtimin e gjashtëmujorit të kaluar kjo vlerë ishte 60%. Për 80% të këtyre pronave kredia e marrë ka mbuluar deri në 60% të vlerës.*

- *Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi raportohet të jetë mesatarisht 10.5 muaj dhe mbeti thuajse e pandryshuar ndaj gjashtëmujorit të kaluar. Për Tiranën, subjektet e intervistuara kanë raportuar një kohë mesatare shitjeje prej 9.6 muajsh dhe kjo kohë ishte shumë pak më e shkurtër në krahasim me kohën e shitjes të raportuar për gjashtëmujorin e kaluar. Për zonën e bregdetit dhe për zonat e tjera, koha e shitjes ishte përkatësisht 7.6 dhe 12.6 muaj, përkatësisht në rënie dhe rritje nga periudha e kaluar.*

- *Rreth 32% të banesave dhe pronave tregtare që janë shitur gjatë periudhës, janë blerë nga jorezidentë, 39% e të cilëve janë shtetas jashtë Bashkimit Evropian.*

- *Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi shënoi rritje me 0.5% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm dhe me 6.7% në terma vjetorë. Indeksi i Çmimit për Tiranën u rrit me 3.4% ndaj periudhës paraardhëse dhe me 5.8% ndaj një viti më parë. Çmimet mesatare në Tiranë raportohen të rritura në zonat periferike dhe jashtë qytetit, ndërsa ndryshimet e çmimeve për pronat e shitura në qendër të qytetit ishin të*

vogla. Për pronat e shitura në vendet bregdetare agjentët kanë raportuar çmime më të ulëta, ndërsa për zonat e tjera[1] ndryshimet e çmimeve kanë qenë thuajse të papërfillshme.

- *Agjentët raportojnë kërkesë thuajse të pandryshuar për qiramarrje, si për banesa, ashtu edhe për prona tregtare, ndërsa çmimet e qerasë kanë shënuar rritje. Aktiviteti i dhënies dhe marrjes së pronave me qira është i përqendruar në rajonin e kryeqytetit dhe veçanërisht në zonën e qendrës.*

- *Për gjashtëmujorin e ardhshëm, agjentët presin rritje të çmimeve dhe rritje të numrit të pronave të regjistruara për shitje.*

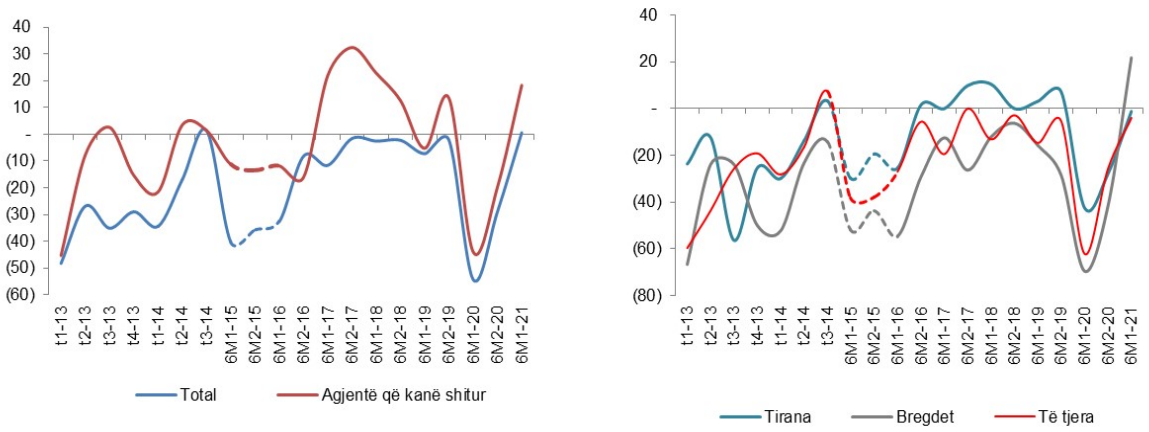
- *Agjentët janë optimistë për ecurinë e tregut në territorin ku ata veprojnë për të ardhmen afatshkurtër, dhe ndjeshëm më optimistë për periudhën më afatgjatë (deri në dy vjet) për aktivitetin në tregun e pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin.*

[1] "Zona të tjera" përfshin të gjitha zonat përveç Tiranës dhe zonës së Bregdetit.

I. SITUATA E PËRGJITHSHME

Sipas subjekteve të intervistuara, situata e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme ka mbetur e pandryshuar në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar. Balanca neto e përgjigjeve (+0.5) tregon që vlerësimi i agjentëve për situatën gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2021 ishte më optimist se ai i periudhës së mëparshme (-29%), dhe dukshëm mbi mesataren afatgjatë të balancës neto (-22%). Pavarësisht kësaj, vlen të theksohet që balancat e përgjigjeve për zonën e Tiranës dhe Zonat e Tjera kanë vlera të vogla negative; në rritjen e vlerës së balancës së përgjithshme ka ndikuar balanca pozitive e llogaritur për situatën në zonat bregdetare, për të cilën agjentët janë shprehur që ka qenë më e mirë në krahasim me periudhën e kaluar. I njëjti tregues i vlerësuar vetëm për subjektet që kanë raportuar shitje gjatë periudhës, paraqet një vlerësim shumë më pozitiv; balanca neto e përgjigjeve mbi situatën e përgjithshme nga ana e subjekteve që kanë raportuar shitje është +18%. Ky vlerësim tregon rikthimin e optimizmit të agjentëve, pas vitit 2020, gjatë të cilit kjo balancë shënoi vlera të thella negative. Vlera aktuale e këtij treguesi është e krahasueshme me vlerat mesatare të periudhës 2017-2019, gjatë së cilës janë regjistruar vlerat më të larta të kësaj balance neto, që nga fillimi i këtij vrojtimi.

Grafik 1. Balanca neto mbi situatën e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2021.

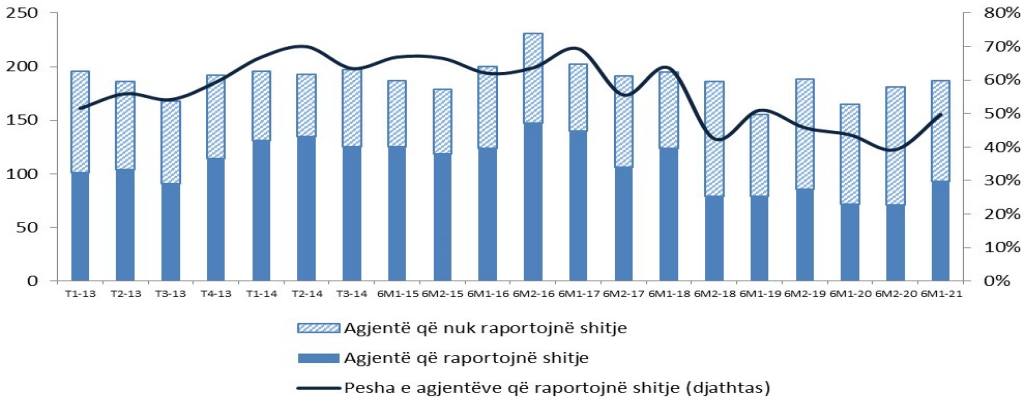


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar

II. SHITJET

Numri i subjekteve që kanë kryer shitje (93 subjekte) ishte ndjeshëm më i lartë se ai i gjashtëmujorit të kaluar (71 subjekte), dhe numri i përgjithshëm i pronave të shitura ishte rreth 12% më i lartë. Raporti i numrit të subjekteve që kanë kryer shitje ndaj numrit të përgjithshëm të përgjigjeve të vlefshme u rrit në 50% nga 39%. Numri mesatar i pronave të shitura nga çdo subjekt gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit 2021 rezultoi rreth 4, duke mos shënuar ndryshime nga mesatarja e raportuar gjatë gjysmës së dytë të vitit 2020. Raporti i pronave të shitura me hipotekë ndaj numrit të përgjithshëm të pronave të shitura është raportuar në vlerën 60%.

Grafik 2. Të dhëna për numrin e agjentëve sipas situatës së shitjeve (agjentë që kanë shitur dhe agjentë që nuk kanë shitur)

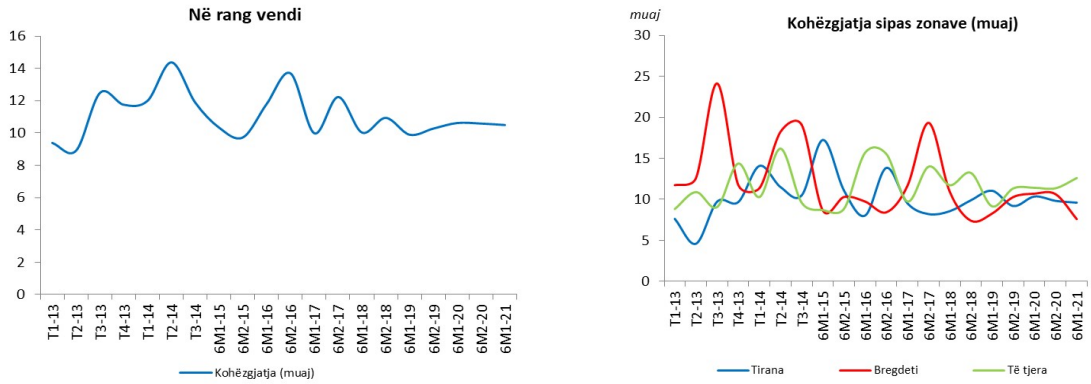


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar

Rreth 50% e shitjeve të realizuara gjatë gjashtëmujorit të parë të vitit në të gjithë territorin përfaqësohet nga prona të vendosura në zonat më të preferuara brenda qytetit, nga 33% gjatë periudhës paraardhëse; 26% e pronave të shitura kanë qenë prona të ndërtuara në periferi, brenda qytetit nga 37% në periudhën e kaluar, dhe rreth 24% e pronave kanë qenë prona të ndërtuara jashtë qytetit, nga 30% gjashtëmujorin e kaluar.

Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi raportohet të jetë mesatarisht 10.5 muaj, duke mbetur pothuajse e pandryshuar ndaj gjashtëmujorit të kaluar. Për Tiranën, subjektet e intervistuara kanë raportuar një kohë mesatare shitjeje prej 9.6 muajsh, dhe kjo vlerë ishte pak më e vogël nga ajo e raportuar në gjashtëmujorin e kaluar. Për zonën e Bregdetit koha mesatare e shitjes është raportuar 7.6 muaj, dhe ka shënuar rënie të dukshme nga mesatarja prej 10.6 muajsh e raportuar gjatë periudhës së kaluar. Për Zonat e Tjera, koha e shitjes është rritur nga 11.4 në 12.6 muaj. Për të trija zonat, pjesa më e madhe e shitjeve raportohet të jenë kryer brenda një periudhe midis 1 dhe 12 muaj.

Grafik 3. Kohëzgjatja e shitjes në rang vendi dhe sipas zonave, në muaj.

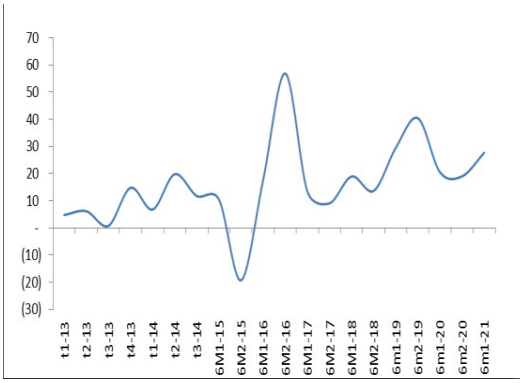


Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar

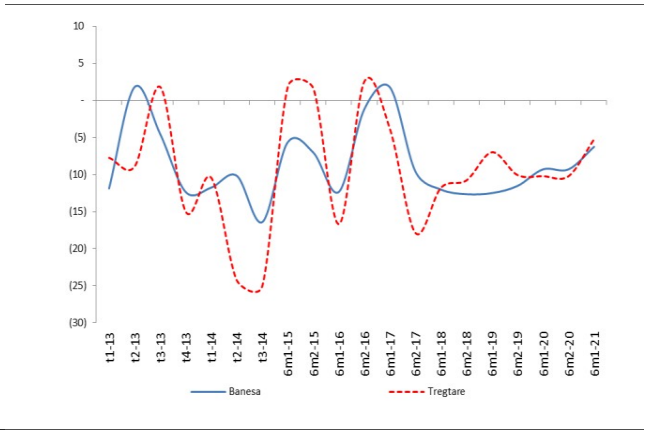
Agjentët raportojnë *numër më të ulët banesash të regjistruara në librat e tyre*; balanca neto mes atyre që raportojnë rritje të numrit të banesave të regjistruara dhe atyre që raportojnë rënie të numrit të tyre, ishte

rreth -6.3%, dhe kjo vlerë ishte pothuajse e njëjtë me atë të periudhës së kaluar. Për pronat tregtare, balanca neto ishte gjithashtu negative (-5.2%). Vlen të theksohet fakti se mbi 2/3 e përgjigjeve kanë qenë neutrale, ndërsa ato të formës "më shumë/më pak" përbënin një pjesë të vogël të tyre. *Numri i pronave të pashitura, si për banesat, ashtu edhe për godinat tregtare, ka shënuar rënie*. Balanca neto për numrin e pronave të pashitura ka vijuar të regjistrojë vlerë pozitive, dhe ky fenomen është raportuar që prej fillimit të vitit 2016. Kjo ecuri tregon se numri i pronave të pashitura ka shënuar rënie të vazhdueshme në secilin nga gjashtëmujorët e kësaj periudhe.

Grafik 4. Balanca neto për numrin e pronave të pashitura[2]



Grafik 5. Balanca neto për pronat e regjistruara rishtazi



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar

Rreth 37% e agjentëve kanë raportuar shitje me çmime të njëjta me ato të ofruara. 20% e tyre kanë shitur me çmim deri në 5% më të ulët në krahasim me çmimin e kërkuar dhe 50% kanë raportuar që kanë realizuar shitje me një çmim midis 5% deri në 20% më të ulët nga çmimi fillestar i kërkuar.

Çmimi i shitjes ndaj çmimit të parë të kërkuar	Pesha e përgjigjeve
Më i ulët me më shumë se 30%	9%
Midis 20-30% më i ulët	11%
Midis 5-20% më i ulët	50%
Më pak se 5% më i ulët	20%
I njëjtë	37%

Sipas agjentëve, rreth 50% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare. 80% e këtyre pronave rezultojnë të blera me kredi që mbulojnë deri në 60% të vlerës.

Të pyetur mbi rezidencën e blerësve, agjentët raportojnë se *rreth 32% e banesave dhe pronave tregtare u janë shitur shtetasve jorezidentë në Shqipëri, dhe ky raport është i ngjashëm me atë të periudhës së kaluar. Rreth 60% e këtyre blerësve kanë qenë rezidentë në Bashkimin Evropian.*

[2] Duke qenë se rënia e pronave të pashitura në librat e agjentëve konsiderohet si zhvillim pozitiv, rënia e numrit nga një periudhë në tjetrën paraqitet si balancë neto pozitive në grafikun përkatës.

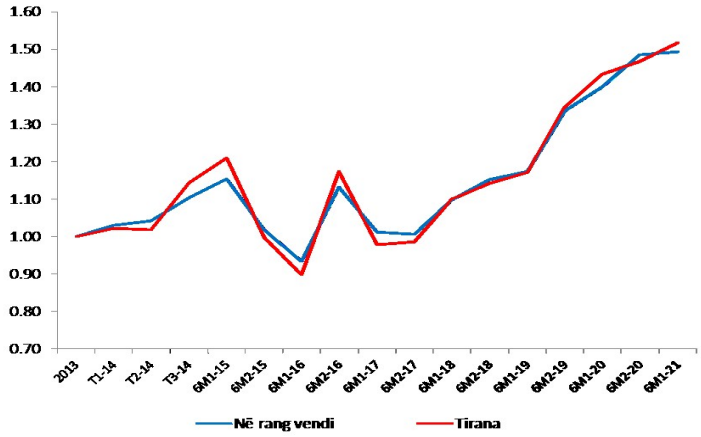
III. Indeksi i Çmimeve të Banesave

Indeksi i Çmimit të Banesave në rang vendi është ndërtuar duke shtresëzuar të dhënat për shitjet faktike në Tiranë (përcaktuar si zona "0"), ato në zonën Bregdetare (Durrës, Vlorë dhe Sarandë - përcaktuar si zona "1") dhe ato në Zona të Tjera (përcaktuar si zona "2"). Metoda e përdorur është ajo e Çmimit Qendror të Shtresëzuar[3], nën supozimin se mesorja e çmimeve për çdo shtresë është e ngjashme për banesa me cilësi të përafërt, ose karakteristika të ngjashme, përgjatë periudhave që krahasohen[4].

Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi, i llogaritur për gjashtëmujorin e parë të vitit 2021, shënoi rritje me 0.5% ndaj gjashtëmujorit të mëparshëm dhe me 6.7 në krahasim me nivelin e së njëjtës periudhë një vit më parë. Vëllimet e shitjeve paraqiten më të larta në të gjitha zonat e vendit.

Indeksi i Çmimit për Tiranën u rrit me 3.4% ndaj periudhës paraardhëse dhe me 5.8% në terma vjetorë. Çmimet mesatare janë rritur në qendër të kryeqytetit (me 16% nga periudha paraardhëse) dhe kanë rënë për zonën jashtë kryeqytetit (me 22%). Agjentët kanë raportuar çmime mesatare më të larta për zonat periferike dhe për ato jashtë qytetit të Tiranës, ndërkohë që çmimet në zonën e qendrës së Tiranës kanë shënuar ndryshime të vogla. Për pronat e shitura në vendet bregdetare agjentët raportuan çmime më të ulëta, ndërsa për pronat e shitura në zonat e tjera ndryshimet e çmimeve ishin thuajse të papërfillshme.

Grafik 6. Ecuria e indeksit Fischer të banesave në rang vendi dhe për Tiranën



Burimi: Departamenti i Stabilitetit Financiar

IV. Pritjet për të ardhmen

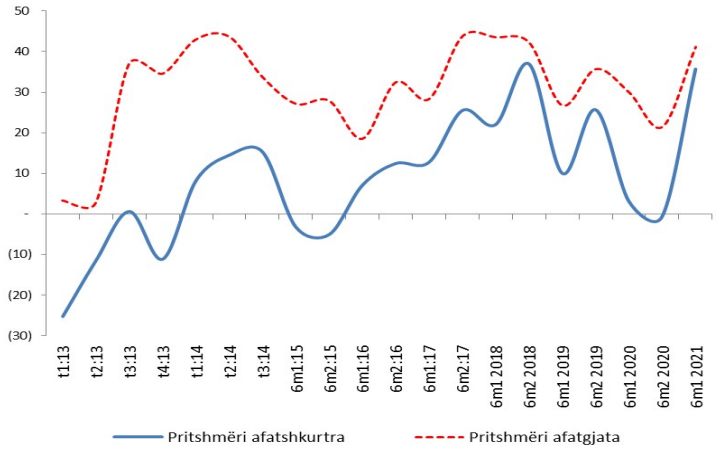
Agjentët kanë dhënë përgjigje optimiste për gjendjen e përgjithshme në tregun e pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin e vendit për horizontin afatshkurtër (gjashtëmujori në vazhdim), dhe janë ndjeshëm më

[3]Specifikime teknike mbi metodologjinë e përdorur për hartimin e indeksit të pasurive të paluajtshme gjenden në materialin "Rezultate të vrojtimit për ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme dhe ndërtimi i indeksit, për tremujorin e parë të vitit 2014".

[4] Eurostat *"Handbook on Residential Property Price Indices"*, 2011.

optimistë për afatin e gjatë (gjatë dy viteve të ardhshme). Balanca neto e përgjigjeve për pyetjen mbi të ardhmen afatmesme mbetet pozitive dhe me vlera më të larta se mesatarja afatgjatë. Pritjet e përgjithshme të agjentëve kanë regjistruar një prirje në rritje që nga gjashtëmujori i dytë i vitit 2015.

Grafik 7. Balanca neto për pritjet afatshkurtra dhe afatgjata për situatën e tregut në të gjithë territorin



Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në territorin ku veprojnë agjentët janë në përgjithësi optimiste. Pavarësisht balancës pozitive të shpërndarë në të trija zonat, vlen të theksohet se rreth 2/3 e përgjigjeve ishin neutrale.

Pritjet për ecurinë e tregut vetëm në zonën e agjentit	Balanca neto
Tiranë	16%
Bregdet	16%
Të tjera	16%
Rang vendi	16%

Rreth 2/3 e subjekteve të intervistuara presin që çmimet e banesave të mbeten të pandryshuara gjatë gjashtëmujorit të ardhshëm, ndërkohë që pjesa e atyre që mendojnë se do të rriten është sa 28% numrit total të përgjigjeve. Këto përgjigje pasqyrohen në balancën neto në vlerë pozitive të barabartë me 11%. Si rezultat i këtyre përgjigjeve, balanca neto përfundimtare mban vlerë pozitive, si për treguesin në rang vendi, ashtu edhe për treguesin sipas tre zonave.

Pritja për çmimet e banesave	Pesha e përgjigjeve
Do të ulen ndjeshëm	1%
Do të ulen	7%
Do të jenë të qendrueshme	64%
Do të rriten	26%
Do të rriten ndjeshëm	2%

Shumica e subjekteve (rreth 60%) presin që gjatë periudhës së ardhshme numri i pronave të reja që do të regjistrohen rishtazi në librat e tyre të mbetet i njëjtë me atë të periudhës aktuale. Pavarësisht kësaj, për shkak të balancës pozitive të llogaritur nga përgjigjet për zonën e kryeqytetit, balanca neto në rang vendi ka vlerë pozitive dhe është rreth 8%.

Pritjet për nr. e pronave të regjistruara rishtazi	Pesha e përgjigjeve
Shumë më i ulët	2%
Më i ulët	6%
I njëjtë	60%
Më i lartë	23%
Shumë më i lartë	1%